



Reda, dnia 19 marca 2025r.

Dotyczy: Skargi na bezczynność Burmistrza Miasta Redy z dnia 28.02.2025r. (data wpływu do tut. Urzędu: 03.03.2025r.).

W odpowiedzi na zarzuty Skarżącej, Referat Ochrony Środowiska i Zieleni Miejskiej stwierdza co następuje:

I. Wycinka drzew na działkach nr 487/8 i 487/9 obręb 2 w Redzie

- 1) Dnia 14.05.2024r. do tut. Referatu wpłynęło zgłoszenie telefoniczne od Skarżącej – Pani Emilii Bertram-Jeschke, w sprawie wycinki drzew na działkach nr 487/8 i 487/9 obręb 2 w Redzie. Podczas rozmowy padło pytanie, czy na wycinkę drzew na ww. działkach zostało wydane zezwolenie i dlaczego. Udzielona została odpowiedź, że w dniach 16.02.2024r. (znak sprawy: ZK.6131.10.2024.EG) oraz 6.03.2024r. (znak sprawy: ZK.6131.14.2024.EG) zostały dokonane zgłoszenia zamiaru usunięcia drzew od osoby fizycznej, w związku z zamiarem budowy przez właściciela domu jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej. Usunięcie drzew przez osobę fizyczną na cele – zgodnie z oświadczeniem właściciela nieruchomości – niezwiązane z prowadzeniem działalności gospodarczej, nie wymaga uzyskania decyzji zezwalającej, lecz odbywa się na podstawie zgłoszenia.

Procedura ta uwolniona jest od uznaniowości urzędniczej, a sprzeciw do wycinki może nastąpić jedynie w ściśle określonych przypadkach, opisanych w przepisach prawa - art. 83f ust. 14 i 15 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2024r. poz. 1478 ze zm.), o czym Skarżąca została poinformowana podczas rozmowy. W przypadku ww. zgłoszeń nie występowały przesłanki do sprzeciwu, zatem tut. Organ ochrony środowiska nie miał podstawy prawnej do zastosowania tego trybu.

W związku z ww. zgłoszeniami przeprowadzono wymagane prawem oględziny ww. drzew – w dniach 22.02.2024r. i 28.03.2024r., tj. w I kwartale 2024 roku - przed okresem wegetacyjnym, kiedy to na drzewach nie było jeszcze liści, w związku z czym można było stwierdzić, czy na drzewach znajdują się gniazda lęgowe ptaków, czy też nie. W dniach oględzin nie stwierdzono gniazd ptasich. W aktach spraw ZK.6131.10.2024.EG i ZK.6131.14.2024.EG znajduje się dokumentacja fotograficzna obejmująca całe korony drzew (bez gniazd ptasich), co stanowi dowód w sprawie.

- 2) *Obowiązujące zasady prawne wskazują, że dokumentacja spraw dostępna jest wyłącznie stronom postępowania, którymi w sprawach usunięcia drzew jest wnioskodawca oraz pozostali właściciele drzew, tj. właściciele nieruchomości, na której rośnie dane drzewo.*

Zgodnie z literą prawa Organ, w tym urzędnik prowadzący sprawę, nie ma prawa udzielać osobie niebędącej stroną odpowiedzi na szczegółowe pytania dotyczące postępowań administracyjnych jej nie dotyczących. Pani Bertram-Jeschke nie była stroną ww. postępowań, zatem Organ nie miał prawa informować jej o szczegółach ww. postępowań administracyjnych.

Nadmienić przy tym jednak należy, że mając na względzie uważność na potrzeby dzwoniącego Interesanta oraz dbałość o profesjonalny i uprzejmy kontakt ze strony Urzędu, w trakcie ww. rozmowy telefonicznej z dnia 14.05.2024r. Pani Bertram-Jeschke otrzymała od urzędniczki prowadzącej sprawę ww. zgłoszeń informacje dotyczące wszystkich wątków poruszonych w trakcie tej rozmowie. Grzecznościowo przekazano ogólne informacje wskazujące na złożenie ww. zgłoszeń zamiaru usunięcia drzew oraz informacje odnoszące się do przepisów prawa obowiązujące w ww. zakresie, w tym przepisy odnoszące się do gniazd ptasich, względem których organem właściwym

jest RDOŚ. Rozmowa, została przeprowadzona w sposób merytoryczny.

- 3) Wskazać należy, że weryfikacja obecności gniazd ptasich podczas czynności wycinki drzew (bezpośrednio przed ich wykonaniem) nie leży w kompetencji tut. Organu. Właściciel terenu nie ma obowiązku informowania Urzędu o tym, że właśnie przystępuje do usunięcia drzew, których zgłoszenia dokonał kilka miesięcy wcześniej. Usunięcie drzew, zgodnie z art. 83f ust. 13 ustawy o ochronie przyrody, musi nastąpić przed upływem sześciu miesięcy od przeprowadzonych oględzin w związku z dokonaniem zgłoszeniem. W tym czasie sytuacja na nieruchomości może ulec zmianie i na drzewach mogą powstać gniazda lęgowe i rozpocząć się lęgi ptasie. Na właścicielu terenu spoczywa obowiązek zatrzymania wycinki (nie dokonywania czynności wycinkowych) w przypadku odkrycia na drzewie gatunku chronionego. Organem właściwym do prowadzenia dalszych czynności administracyjnych związanych z obecnością gniazd ptasich i obecnością gatunków chronionych jest wyłącznie Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska.

O tym fakcie Skarżąca również została poinformowana ww. rozmowie telefonicznej.

- 4) Nieprawdziwym jest również zarzut, że podejście tut. Organ do sprawy było „beztroskie” oraz że „nie spotkało się z żadną reakcją ze strony powołanych do tego urzędników Urzędu”.

Jeszcze w dniu zgłoszenia dokonanego w dniu 14.05.2025r. przeprowadzona została rozmowa telefoniczna z właścicielem nieruchomości, aby wyjaśnić zarzuty Skarżącej.

Dnia 15.05.2025r. (pod koniec dnia pracy) otrzymano pisemne „zgłoszenie na temat wycinki drzew i podejrzenie zniszczenia gniazd ptasich w okresie lęgowym” przekazane do rozpatrzenia zgodnie z posiadanymi kompetencjami od Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w Gdańsku (z inicjatywy Skarżącej). Niezwłocznie - 16.05.2024r. - przeprowadzono oględziny w terenie. Podczas oględzin obecny był jedynie Inspektor Ochrony Środowiska Urzędu Miasta w Redzie (urzędniczka prowadząca sprawy zgłoszeń zamiaru usunięcia drzew), który wykonał zdjęcia i spisał odpowiedni protokół. W terenie nie zastano właściciela ani innych osób trzecich. Na terenie działki leżały powalone drzewa i pocięte na mniejsze kawałki pnie, konary i gałęzie. Nie było możliwości ustalenia obecności gniazd ptasich z uwagi na dużą ilość materiału zielonego.

W kontekście zgłoszenia telefonicznego z dnia 14.05.2025r. oraz zgłoszenia pisemnego WIOŚ z dnia 15.05.2024r., w ramach rozpatrywania zgłoszeń zamiaru usunięcia drzew, obowiązkiem tut. Organu jest ustalenie, czy wszystkie czynności związane z dokonaniem formalnego zgłoszenia/uzyskaniem zezwolenia dot. wycinki przedmiotowych drzew wykonane zostały zgodnie z prawem i czy w ciągu pięciu najbliższych lat nie będzie w miejscu wycinki drzew prowadzona działalność gospodarcza. Czynności w tej sprawie prowadzone były należycie i w zgodzie z literą prawa.

Nadmienić należy, że WIOŚ przekazał do tut. Urzędu - na podstawie KPA – ww. wniosek Skarżącej zgodnie z właściwością, wskazując podstawę prawną: art. 83a ust 1 ustawy o ochronie przyrody, dalej uop (art. odnoszący się do wydawania zezwoleń na usuwanie drzew; art. ten nie odnosi się do gniazd ptasich i gatunków chronionych). Powyższe wskazuję, że WIOŚ właściwie ocenił zakres kompetencji tut. Organu, przy czym nie oznacza, że organ przekazujący ww. wniosek, tj. WIOŚ, nakazuje Burmistrzowi podjęcia konkretnych czynności.

W ocenie tut. Organu, mając na uwadze stan prawny, WIOŚ niewystarczająco przeanalizował merytorycznie zgłoszenie Skarżącej. Właściwie ocenił kompetencje tut. Organu wskazując art. 83a ust 1 uop – kierując sprawę dot. zezwolenia na wycinkę drzew, ale pominął kluczowy temat dla Skarżącej - temat gniazd ptasich, który należało skierować do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ). Mając na uwadze powyższe tut. Organ – z własnej inicjatywy – przekazał ten temat „podejrzenia zniszczenia gniazd ptasich w okresie lęgowym” do rozpatrzenia ww. właściwemu Organowi zawiadomieniem znak ZK.6132.1.2024.EG z dnia 21.05.2024r.

Nieprawdziwy jest zatem zarzut, że tut. Organ podjął działania dopiero po otrzymaniu pisma z WIOŚ. W przedmiotowej sprawie tut. Organ realizował niezależnie własne działania zarówno przed jak i po otrzymaniu ww. pisma.



BURMISTRZ MIASTA REDY

84-240 Reda, ul. Gdańska 33

tel. 58 738-60-89, fax: 58 678-31-24 e-mail: sekretariat@reda.pl

- 5) Podsumowując temat usunięcia gniazd ptasich w sezonie lęgowym – zgodnie z art. 52 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie przyrody to Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (RDOŚ) stoi na straży przestrzegania zakazów w stosunku do dziko występujących zwierząt gatunków objętych ochroną gatunkową, m.in. niszczenia, usuwania lub uszkodzania gniazd ptasich. W związku z powyższym Burmistrz Miasta Redy pismem znak ZK.6132.1.2024.EG z dnia 21.05.2024r. przekazał ww. zgłoszenie dot. „*podejrzenia zniszczenia gniazd ptasich w okresie lęgowym*” do rozpatrzenia zgodnie z kompetencjami do RDOŚ w Gdańsku.

Kopia ww. pisma została również wysłana do wiadomości Pani Bertram-Jeschke (e-mail z dnia 31.05.2025r. – znajduje się w aktach sprawy).

Zarzut, że do dnia dzisiejszego Skarżąca nie otrzymała żadnej wiadomości z UM Reda odnoście podjętych działań jest więc nieprawdziwe.

Wskazać należy, że RDOŚ uznał stanowisko tut. Organu jako właściwe (przyjął akta sprawy), a dalsze postępowanie w tej sprawie należy do jego kompetencji, o czym nie ma obowiązku informować tut. Organu. Ewentualne uczestnictwo Skarżącej w postępowaniu prowadzonym przez RDOŚ należy do oceny tego organu.

- 6) Mając na uwadze potrzebę uzyskania stanowiska właściciela działki, na której wycięto drzewa oraz dbałość tut. Organu o sprawy ochrony przyrody, dnia 29.05.2024r. pismem znak ZK.6132.1.2024.EG właściciel terenu został wezwany do złożenia pisemnych wyjaśnień w sprawie. Postępowanie wyjaśniające trwało do grudnia 2024r.

W toku postępowania okazało się, że Właściciel sprzedał nieruchomość osobie fizycznej na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, a drzewa zostały wycięte już po dokonaniu transakcji. W związku z powyższym zgłoszenia zamiaru usunięcia drzew dokonane w lutym i marcu br. utraciły moc prawną i drzewa zostały usunięte bez pozwolenia.

Dnia 02.12.2024r. do tut. Organu wpłynął wniosek Komisariatu Policji w Redzie o udzielenie informacji w związku z prowadzeniem przez Komisariat Policji czynności wyjaśniających w przedmiotowej sprawie. Odpowiedź na powyższe została udzielona pismem znak ZK.6132.1.2024.EG, z dnia 17.12.2024r.

Dnia 17.12.2024r. w wyniku wykrycia nowych okoliczności zostało wszczęte postępowanie administracyjne wobec nowego właściciela działek w sprawie o nałożenie administracyjnej kary pieniężnej za wycięcie drzew bez wymaganego zezwolenia. Oględziny miejsca wycinki zostały wyznaczone na dzień 16.01.2025r. i ostatecznie przełożone przez właściciela terenu na dzień 30.01.2025r. (protokół z oględzin znajduje się w dokumentacji sprawy). Materiał dowodowy w przedmiotowej sprawie gromadzony jest nadal. W chwili obecnej tut. Organ oczekuje na opinię prawną, która ma rozwiązać wszelkie wątpliwości, aby jak najrzetelniej przeprowadzić postępowanie do końca. Wkrótce ma odbyć się również rozprawa administracyjna z udziałem stron postępowania.

- 7) Wskazać należy, że Pani Emilia Bertram-Jeschke, jako osoba skarżąca, nie jest stroną w sprawie o nałożenie administracyjnej kary pieniężnej, w związku z czym nie ma możliwości prawnej informowania jej na każdym etapie postępowania administracyjnego. W przypadku wycinki drzew mieszkańcy sąsiednich nieruchomości również nie są uprawnieni do otrzymywania zawiadomień i informacji o prowadzonych czynnościach.

Tut. Organ z uwagi na telefoniczne zgłoszenie dokonane w dniu 14.05.2024r. przez Skarżącą, wysyłając wiadomość e-mail z informacją, że przekazał pismo dotyczące usunięcia gniazd ptasich do rozpatrzenia według kompetencji do RDOŚ.

W przypadku chęci zapoznania się ze sprawą, Skarżąca może wystąpić do tut. Organu z wnioskiem

o udzielenie informacji publicznej, przy czym zostaną jej udzielone wyłącznie informacje, które stanowić będą taką informację.

II. Sprawy wodne na działkach nr 487/8 i 487/9 obręb 2 w Redzie

- 1) Dnia 20.12.2024 r. do Urzędu Miasta w Redzie przez skrzynkę e-puap wpłynął wniosek Pani Emilii Bertram – Jeschke przekazany przez Starostwo Powiatowe w Wejherowie dot. prośby o interwencję w sprawie zalewania nieruchomości przy ul. Wodniaków 7. W piśmie tym wskazano, że powyższe jest wynikiem prowadzonych prac budowlanych na działkach sąsiadujących tj. 487/8 i 487/9 obręb 2 w Redzie.

W skardze na bezczynność Burmistrza Pani Jeschke wskazuje, że Starostwo Powiatowe w Wejherowie zobowiązało Burmistrza do uregulowania gospodarki wodnej i do zaniechania naruszeń na ww. działkach.

Nadmienić należy, że Starostwo Powiatowe w Wejherowie, przekazało do tut. Urzędu - na podstawie KPA – ww. wniosek Skarżącej zgodnie z właściwością wskazując podstawę prawną art. 234 Prawo wodne. Powyższe nie oznacza, że organ przekazujący ww. wniosek, tj. Starosta Wejherowski, nakazuje Burmistrzowi podjęcia konkretnych czynności.

- 2) W ocenie tut. Organu, mając na uwadze stan faktyczny oraz prawny, Starosta błędnie przekazał sprawę do Burmistrza Miasta Redy. Z uwagi na toczącą się budowę jedynym właściwym w sprawie był Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego (PINB).

Art. 50 ust 1 pkt 2 i 4 ustawy Prawo budowlane mówi, że jeżeli roboty budowlane prowadzone są w sposób mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia lub zagrożenia środowiska bądź prowadzone są w sposób istotnie odbiegających od ustaleń i warunków określonych w decyzji o pozwoleniu na budowę, organ nadzoru budowlanego wstrzymuje ich prowadzenie.

Mając na uwadze powyższe Burmistrz Miasta Redy przekazał ww. wniosek temu Organowi pisemnym zawiadomieniem z dnia 03.01.2025r., na podstawie przepisów ustawy KPA. O powyższym został poinformowany Starosta, jak również Skarżąca, jako osoba inicjująca sprawę w Starostwie.

- 3) Wskazać należy, że Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego uznał stanowisko tut. Organu jako właściwe (przyjął akta sprawy), a dalsze postępowanie w tej sprawie należy do jego kompetencji, o czym nie ma obowiązku informować tut. Organu. Ewentualne uczestnictwo Skarżącej w postępowaniu prowadzonym przez PINB należy do oceny tego organu.
- 4) Skarżąca twierdzi również, że Burmistrz Miasta Reda zawiadomił ją o odesłaniu wniosku do Starostwa Powiatowego w Wejherowie co jest niezgodne z prawdą. Wniosek został przekazany zgodnie z kompetencją do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, a jedynie do wiadomości Starostwa Powiatowego w Wejherowie, o czym skarżąca została poinformowana dnia 07.01.2025 r.

Art. 234 Prawo wodne, na który powołuje się Skarżąca mówi „Jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta, z urzędu lub na wniosek, w drodze decyzji, nakazuje właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom, ustalając termin wykonania tych czynności”, jednak sprawa ta dotyczy prowadzonych robót budowlanych na ww. działkach i właściwym jest, aby w tej sprawie postępowanie toczył Powiatowy Inspektor Budowlany.

Zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych: „Za zmianę stanu wody na gruncie w rozumieniu art. 234 ust. 1 Prawa wodnego nie mogą być uznane zmiany będące następstwem legalnie wykonanych robót budowlanych (legalnego zagospodarowania terenu). W tym bowiem zakresie sprawa ma charakter sprawy rozpatrywanej przez organy właściwe zgodnie z prawem budowlanym” (wyrok Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 12.06.2013 r. znak II SA/Gl 23/13). Dalej zaś, organ nadzoru budowlanego jest właściwy do podejmowania czynności w ramach



zmiany stosunków wodnych występujących na danej nieruchomości w zakresie dotyczącym realizacji obiektów budowlanych oraz związanej z tym zmiany stosunków wodnych powstałej na skutek wykonywania robót budowlanych w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane (wyrok NSA z dnia 16.12.2014 r. sygn. akt II OSK 1337/13).

We wniosku wskazano, że na ww. działce realizowane są roboty budowlane związane z budową budynków mieszkaniowych. Przedmiotowy proces budowlany trwa, na potwierdzenie czego do wniosku dołączono dokumentację fotograficzną. Ustalono, że dla terenu działki nr 487/8 obręb 2 w Redzie Starosta Wejherowski zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej (skrajny segment) decyzją AB.6740.2.145.2020.2 z dn. 03.09.2021 r., zmienioną decyzją AB.6740.2.38.2024.22 z dn. 14.05.2024 r. (przeniesienie). Dla terenu działki nr 487/9 obręb 2 w Redzie Starosta Wejherowski zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej decyzją AB.6740.2.86.2024.19 z dnia 07.11.2024 r. W oparciu o ww. decyzje Starosty Wejherowskiego na działkach 487/8 i 487/9 obręb 2 w Redzie prowadzono roboty budowlane związane z budową ww. budynków mieszkalnych.

Zagadnienie odprowadzania wód deszczowych oraz zmiany naturalnego spływu wód reguluje w szczególności rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022, poz. 1225 ze zm., zwane dalej rozporządzeniem). Zgodnie z § 28 rozporządzenia działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Z kolei § 29 rozporządzenia wprost wskazuje, że „dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione”.

Obowiązkiem uczestników procesu budowlanego jest właściwe zaprojektowanie i wykonywanie inwestycji. Z kolei nadzór i kontrola nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, a w szczególności zgodności rozwiązań architektoniczno-budowlanych z przepisami techniczno-budowlanymi oraz zasadami wiedzy technicznej, należy do podstawowych obowiązków organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego. Art. 81 i art. 6 ustawy Prawo budowlane stanowi, że obiekt budowlany należy projektować, budować oraz użytkować i utrzymywać zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich. Ochrona tych interesów nie jest zaś zapewniona, jeżeli w wyniku prowadzenia robót budowlanych nastąpiło zalewanie sąsiednich nieruchomości.

W przedmiotowej sprawie opisywane czynności podejmowane przez inwestora na działce nr 487/8 i 487/9 obręb 2 w Redzie, jak ich skutki są konsekwencją prowadzonego na ww. nieruchomościach procesu budowlanego. Sprawa związana jest z procesem budowlanym i podnoszonym zarzutem nieprzestrzeganiem przepisów prawa budowlanego odnoszących się do tematyki zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz zmian naturalnego spływu wód - zatem stanowi sprawę podlegającą kompetencji nadzoru budowlanego.

Jeśli roboty budowlane są wykonywane w sposób mogący spowodować naruszenie mienia właścicieli działek sąsiednich bądź zagrożenie środowiska właściwy organ wstrzymuje postanowieniem prowadzenie robót budowlanych na podstawie art. 50 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego. W zależności od dokonanych ustaleń zastosowanie może mieć również art. 22 pkt 1 ustawy Prawo budowlane, w którym jest mowa o właściwym zabezpieczeniu przez kierownika

budowy terenu budowy, przez co należy również rozumieć zabezpieczenia przez spływem wód opadowych na tereny sąsiednie w trakcie wykonywanych prac.

- 5) Mając na uwadze powyższe Burmistrz Miasta Redy przeprowadził wszelkie niezbędne czynności w przedmiotowej sprawie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zarzuty Skarżącej nie są zasadne.

Podsumowując, Referat Ochrony Środowiska i Zieleni Miejskiej, działając w imieniu Burmistrza Miasta Redy, dokonał wszelkich starań, aby zadośćuczynić zgłoszeniu podejrzenia zaistnienia przedmiotowych nieprawidłowości i bezzwłocznie podjął czynności mające na celu ustalenie legalności wycinki drzew, a w temacie wody na gruncie - skierował sprawę do jedynego organu właściwego w sprawie.

W odpowiedzi na zarzuty Skarżącej, Referat Gospodarki Odpadami Komunalnymi stwierdza co następuje:

- 1) W kwestii kontroli opróżniania kabiny toaletowej, posadowionej tymczasowo na działce 487/9, obręb 2 w Redzie, Burmistrz Miasta Redy informuje, że na przedmiotowąabinę wykonawca zawarł umowę najmu oraz posiada rachunki za jej opróżnianie. Potwierdzeniem powyższego są sprawozdania składane przez firmę mToilet.

W odpowiedzi na zarzuty Skarżącej, Referat Urbanistyki i Architektury stwierdza co następuje:

- 1) Działki nr 487/8 i nr 487/9 obręb 2 położone przy ul. Wodniaków w Redzie, znajdują się na obszarze, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie ulic Długiej, Zuchów, Gawędy, Biwakowej, Harcerskiej, Skautów, Wczasowej i Granicznej uchwalony uchwałą Nr XI/96/2003 Rady Miejskiej Redy z dnia 09.07.2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 16.10.2003 r. poz. 2128).
- 2) Przedmiotowe działki w ww. planie położone są na terenie 21 MN - strefa mieszkaniowa ekstensywna, z wyłączeniem zabudowy w układzie wolno stojącym i bliźniaczym. Jako strefę mieszkaniową ekstensywną rozumie się teren, na którym ustala się zabudowę mieszkaniową do 4 mieszkań w jednym budynku, w układzie wolno stojącym, bliźniaczym lub szeregowym, zgodnie z ustaleniami w poszczególnych kartach terenu. W strzebie dopuszcza się zabudowę usługową jako zabudowę towarzyszącą.
- 3) Na podstawie obowiązującego planu miejscowego dla przedmiotowych działek zostały wydane decyzje o pozwoleniu na budowę.
- 4) Dla działki nr 487/8 została wydana Decyzja AB.6740.2.145.2020.2 Starosty Wejherowskiego z dnia 03.09.2021 r. o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej (skrajny segment), sprostowana Decyzją AB.6740.2.145.2020.2 z dnia 31.12.2021 r. Ww. pozwolenie na budowę zostało przeniesione Decyzją nr AB.6740.2.38.2024.22 Starosty Wejherowskiego z dnia 14.05.2024 r. na rzecz obecnego właściciela przedmiotowej działki.
- 5) Wniosek o pozwolenie na budowę dla działki nr 487/9 inwestor złożył w dniu 21.08.2024 r. Decyzją AB.6740.2.86.2024.19 Starosty Wejherowskiego z dnia 07.11.2024 r. otrzymał pozwolenie na budowę, obejmujące budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie szeregowej.
- 6) W obu decyzjach zatwierdzających projekty budowlane i udzielających pozwolenia na budowę organ nakazał zachowanie szczególnych warunków zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych, w szczególności: budowa winna być wykonywana zgodnie z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym, obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi normami oraz zasadami wiedzy technicznej, w sposób niezagrożący bezpieczeństwu ludzi i mienia, a także przestrzeganiem warunków uzgodnień, wynikających z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.



- 7) Postępowanie w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z właściwością, prowadzi starostwo powiatowe. W toku sprawy ww. organ wskazuje strony postępowania.
- 8) W zakresie wód opadowych obowiązujący na terenie plan miejscowy dopuszcza odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu do czasu realizacji kanalizacji deszczowej. Po wybudowaniu kanalizacji deszczowej obowiązywać będzie odprowadzenie wód opadowych, zgodnie z wytycznymi obowiązującymi w danej jednostce urbanistycznej.
- 9) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225) w § 28 ust. 2 stanowi, że w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Jednocześnie § 29 rozporządzenia stanowczo stwierdza, iż dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione.
- 10) Zgodnie z art. 234 Prawa wodnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1087) właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.

Dodatkowo na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie wskutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
- 11) Kontroli budowy zgodnie z ustawą Prawo budowlane dokonuje organ nadzoru budowlanego w zakresie jej zgodności z ustaleniami i warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę oraz z projektem budowlanym. Kontrola może być dokonana doraźnie wskutek podejrzenia wystąpienia nieprawidłowości w procesie budowy obiektu lub co do stanu technicznego już wzniesionego budynku.

**Kierownik Referatu
Ochrony Środowiska i Terenów Zielonych**

mgr Joanna Frankowska